

4. 6. 2026

Žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

V souvislosti s vyúčtováním nákladů na teplo, které mi bylo zasláno ze strany SVJ, a se kterým nesouhlasím, si dovoluji obrátit se Vaše ministerstvo, které je garantem zákona č. 67/2013 Sb. a Vyhlášky č. 269/2015 Sb. ohledně zodpovězení následujících dotazů:

1. Má SVJ právo rozúčtovávat náklady na teplo na základě měření pomocí indikátorů spotřeby tepla, jejichž baterie mají několik let prošlou životnost?
2. Jak postupovat, když se chci bránit vysokým (neodpovídajícím) nákladům na teplo na základě použití indikátorů s prošlou životností baterií?
3. Je možné, aby majitel bytu požadoval, aby až do výměny indikátorů za indikátory s dálkovým odečtem, byly náklady na teplo rozúčtovány metodou výpočtu podle plochy bytů?

Odpověď:

K Vaším dotazům sdělujeme následující:

Současná legislativa, konkrétně zákon o hospodaření energií č. 406/2000 Sb., §7, odst. (4), písm. g), vyžaduje po vlastnicích bytových objektů se systémy ústředního vytápění nebo chlazení instalaci měřidel dodávaného tepla, a to v každém bytě a nebytovém prostoru, který je fakturační jednotkou dané zúčtovací jednotky. Přístroje registrujícími dodávku tepelné energie jsou buďto stanovená měřidla podle zákona o metrologii (kalorimetry), anebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění (RTN).

V případě kalorimetrů vyžaduje zákon o metrologii č. 505/1990 Sb. ověření jejich platnosti (cejchování) každých pět let provozu. Poměrové indikátory (RTN) nejsou považovány za „stanovená měřidla“, a proto se na ně povinnost pravidelného ověřování nevztahuje. Z toho plyne, že vlastník objektu plní u varianty RTN svoji povinnost tehdy, když jsou v objektu instalované RTN plně funkční.

Pokud by se prokázalo, že instalované RTN funkční nejsou, dala by se tato skutečnost klasifikovat jako přestupek dle §12a odst. (1), písm. i), bod 2. V takovém případě hrozí právnické osobě pokuta až 200.000 Kč. Otázkou ovšem je, zda lze za nefunkční zařízení považovat přístroj, který stále plní svoji funkci navzdory výraznému překročení avizované životnosti napájecích baterií. Z obsahu dotazu je přitom zřejmé, že RTN aktuálně fungují a podklad pro rozúčtování nákladů na vytápění poskytují. Z tohoto pohledu se tedy jedná o relevantní zdroj podkladů rozúčtování tepla.

Pokud by se prokázalo, že náměry měřidla neodpovídají skutečnosti, a to v důsledku neprovedené výměny baterií. Při neexistenci důkazu o chybném či nulovém provozu RTN lze obtížně rozporovat funkčnost takového zařízení.

Možnost rozúčtovávat náklady na vytápění dle plochy bytů lze využít pouze v odůvodněných případech, kde je rozúčtování dle náměrů měřidel neproveditelné. Jde o objekty, ve kterých soustava ústředního vytápění neumožňuje instalaci jednoho shodného typu měřidla na každé otopné těleso v zúčtovací jednotce. To nastává například při kombinaci klasických radiátorů s podlahovým vytápěním nebo podlahovými konvektory. Dalším případem je historický systém Crittal (teplovodní trubky uložené ve stropní konstrukci), u kterého nelze kvantifikovat, jaký podíl výkonu připadá na jednotky pod a nad danou stropní konstrukcí.

V případě objektů navržených a realizovaných v době platnosti současné legislativy je nutné požadavkům legislativy vyhovět, a tudíž není žádný důvod přistupovat k nouzovému řešení v podobě rozúčtování tepla dle podlahové plochy. Rovněž neprovedení instalace požadovaných měřidel nebo jejich nefunkčnost nejsou důvodem pro využití podlahových ploch coby kritéria rozúčtování nákladů na vytápění.